

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA Nº
83.297

MATRICULA Nº

83.297

FICHA

01

CNS 12.039-4

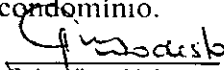
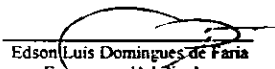
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

IMÓVEL constituído pelo **Apartamento nº 12**, localizado no primeiro pavimento do **Bloco 12**, do **"CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA"**, nesta cidade, perímetro urbano, à Rua 01, nº 454, no loteamento denominado Jóias de Santa Bárbara, possuindo 48.790m² de área privativa, 6.399m² de área comum, totalizando 55.189m², com uma fração ideal de 92,5036m² ou 0,4167% no terreno, confrontando pela frente com o "hall" de circulação comum do pavimento, escadas e área livre de uso comum do condomínio, do lado direito e fundos com área livre de uso comum do condomínio, e do lado esquerdo com a unidade de final "1", com direito a uma vaga de garagem descoberta de uso comum do condomínio.

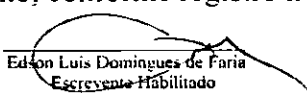
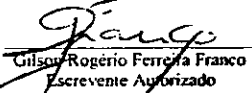
PROPRIETÁRIA: **HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 10.420.613/0001-31, com sede na cidade de Barretos-SP, na Rua 16, nº 1027, Centro.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 74.075, datado de 11/01/2016 e Incorporação Imobiliária registrada sob nº 03 da mesma matrícula, datada de 22/03/2016, deste Serviço Registral Santa Bárbara d'Oeste, 22 de março de 2016. Protocolado sob o nº 192.486 de 01/03/2016.

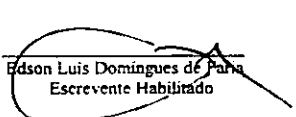
NOTA: Por se tratar de **unidade ainda em construção**, esta ficha é complementar à matrícula nº 74.075 e se transformará em matrícula autônoma quando da conclusão da obra, instituição e especificação do condomínio.


Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado
Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado

AV-01- TRANSPORTE DE HIPOTECA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de dezembro de 2016. Procedese a esta averbação para constar que sobre a fração ideal de terreno e ao futuro apartamento desta ficha, recai **hipoteca** em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF**, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04, conforme Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avenças. com Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS - no Âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida - Contrato nº 855553790350, datado de São Paulo-SP, 11 de novembro de 2016, com caráter de escritura pública, em garantia da dívida confessada e demais obrigações assumidas, no valor de R\$ 19.446.280,00 (dezenove milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, duzentos e oitenta reais), destinado a construção do empreendimento "Condomínio Residencial Safira". A referida hipoteca é garantida pelas 240 unidades do empreendimento, conforme registro nº 05 da matrícula nº 74.075 de 27/12/2016.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-02- CANCELAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de abril de 2019. Por Instrumento Particular de Compra e Venda - Contrato nº 855553996298, datado de 05 de abril de 2019, averba-se que a credora, Caixa Econômica Federal-CEF, autoriza o cancelamento da hipoteca mencionada na averbação nº 01 desta ficha. Valor base R\$ 81.026,16. Protocolado sob nº 236.557 em 17/04/2019. Selo digital: 120394331WH000034695GN199.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado
Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

continua no verso



Valide aqui
este documento

MATRÍCULA Nº

83.297

FICHA

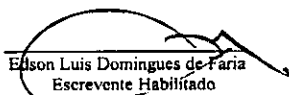
01

VERSO

Mat. 83297 - Pagina: 2/4 - PROT. 289539 - CNM 120394.2.0083297-51

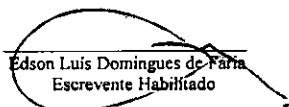
REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

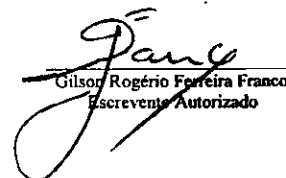
R-03- VENDA E COMPRA - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de abril de 2019. **Título:** Instrumento Particular de Compra e Venda com Alienação Fiduciária em Garantia - PMCMV - Contrato nº 855553996298, datado de 05 de abril de 2019, com caráter de escritura pública. **Objeto da Transmissão:** Fração ideal de 0,4167% do terreno que corresponderá ao apartamento nº 12 do bloco 12 do "Condomínio Residencial Safira". **Transmitente:** HM 24 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA, já qualificada. **Adquirente:** LUCAS GABRIEL RODRIGUES DA SILVA, brasileiro, solteiro, nascido em 04/01/1996, ajudante geral, RG/SP. 425349019, CPF. 446.136.908-03, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua do Arroz, 416, Jardim Pérola. **Valor:** R\$16.816,62 (dezesesseis mil, oitocentos e dezesseis reais e sessenta e dois centavos). Foi apresentada em nome da transmitente, a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, abrangendo inclusive as contribuições sociais, com o código de controle nº 96DE.7ABB.6F68.33A9, emitida em 27/03/2019. **ITBI:** R\$ 174.004,00. Protocolado sob nº 236.557 em 17/04/2019. Selo digital: 120394321XJ000034696GL199.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

R-04- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Santa Bárbara d'Oeste, 24 de abril de 2019. **Título:** o mesmo contrato mencionado no registro anterior. **Devedor:** LUCAS GABRIEL RODRIGUES DA SILVA, já qualificado. **Credor:** CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede em Brasília-DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 00.360.305/0001-04. **Dívida:** R\$ 76.922,78 (setenta e seis mil, novecentos e vinte e dois reais e setenta e oito centavos). **Prazo de amortização:** 360 meses. O valor destinado à aquisição do imóvel é de R\$ 174.004,00 (cento e sessenta e quatro mil e quatro reais), a ser integralizado da seguinte forma: R\$ 84.045,73 de recursos próprios, R\$ 4.766,49 de recursos da conta vinculada de FGTS, R\$ 8.269,00 de desconto complemento concedido pelo FGTS, e R\$ 76.922,78 de financiamento. **Valor do imóvel para fins de venda em público leilão:** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais). Com a constituição da propriedade fiduciária, efetivou-se o desdobramento da posse, tornando-se o devedor fiduciante em possuidor direto e a credora fiduciária em possuidora indireta do imóvel objeto desta ficha, conforme as condições constantes do título. Protocolado sob nº 236.557 em 17/04/2019. Selo digital: 120394321RU000034697VR19H.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado


Gilson Rogério Ferreira Franco
Escrivente Autorizado

AV-05- AVERBAÇÃO DE TRANSFORMAÇÃO DE FICHA COMPLEMENTAR EM MATRÍCULA - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de junho de 2019. A requerimento da incorporadora, representada por Paulo Tadeu Milan, CPF. 034.573.788-19, procede-se a esta averbação para constar que, em virtude da averbação da construção do "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAFIRA", situado na Rua Geraldo Pereira de Brito, nº 454, e registrada sua Instituição e Especificação em Condomínio (averbação 08 e registro 09 da matrícula nº 74.075), esta ficha complementar passa a constituir-se na **matrícula nº 83.297** referente ao **apartamento 12 do Bloco 12**, já concluído, como dispõe o item 227 das Normas de Serviço da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela incorporadora como sendo de padrão baixo. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo

Continua fls. 02

Valide aqui
este documento

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº

83.297

MATRÍCULA Nº

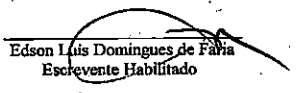
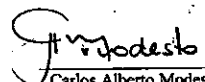
83.297

FICHA

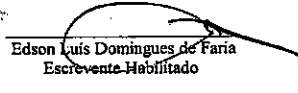
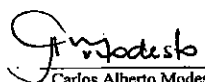
02

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

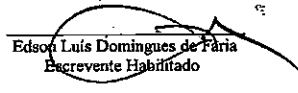
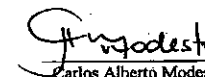
digital: 120394331WS000047446BX19L.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado
Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV-06/83.297 - CADASTRO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de junho de 2019. A requerimento da incorporadora, representada por Paulo Tadeu Milan, CPF. 034.573.788-19, instruído da Certidão de Valor Venal, averba-se que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 15.07362.63.08.1451.12.006. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo digital: 120394331PD000047817TO197.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado
Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

R-07/83.297 - ATRIBUIÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 27 de junho de 2019. Por Instrumento Particular datado de 19/06/2019, o qual dispõe que as unidades autônomas deverão ser atribuídas de acordo com os registros dos títulos aquisitivos das respectivas frações ideais, formalizado nos moldes do item 224.1 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, pela incorporadora HM 24 Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., representada por Paulo Tadeu Milan, CPF 034.573.788-19, a unidade autônoma identificada pelo apartamento nº 12 do Bloco 12, foi atribuída a LUCAS GABRIEL RODRIGUES DA SILVA, já qualificado, pelo valor de R\$ 157.187,38 (cento e cinquenta e sete mil, cento e oitenta e sete reais e trinta e oito centavos), que corresponde ao valor da aquisição da unidade subtraído o valor do terreno. Protocolado sob nº 237.651 em 24/06/2019. Selo digital: 120394321GB000047818KG19L.


Edson Luis Domingues de Faria
Escrivente Habilitado
Carlos Alberto Modesto
Escrivente Autorizado

AV-08/83.297 - CONSOLIDAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste - SP, 26 de junho de 2026. A requerimento da credora fiduciária Caixa Econômica Federal - CEF, já qualificada, representada por Milton Fontana e nos termos do que dispõe o art. 26, §7º da Lei nº 9.514/97, após decorrido o prazo legal sem a purgação da mora, averba-se a consolidação da propriedade do imóvel em nome de CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, credora fiduciária originária do registro nº 04 desta matrícula. Foram realizadas diligências para intimação do devedor fiduciante Lucas Gabriel Rodrigues da Silva, já qualificado, nos endereços fornecidos pela credora fiduciária, ou seja, ele foi procurado no endereço do imóvel dado em garantia e no endereço constante do contrato de aquisição, tudo conforme estatui o item 242 e subitem 246.3 da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo - Tomo II, no dia 15/08/2025, resultando na informação de que não foi encontrado nos endereços fornecidos, por ter se mudado do imóvel dado em garantia, encontrando-se em local incerto e não sabido. Inclusive, foi tentada a intimação no endereço constante do contrato de aquisição, constando a informação de que são desconhecidos no local, não sendo possível a intimação pessoal do devedor fiduciante, conforme devidamente certificado no procedimento de execução extrajudicial. Destarte, diante da ausência também de endereços eletrônicos, a requerimento da credora fiduciária, o devedor fiduciante foi intimado através de editais publicados no Diário Registral nas datas de 04, 05 e 06 de março de

Continua no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8J45V-ZWBPA-6R8PV-FDZ3T>Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial SubstitutoDr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado

Matrícula nº 74.075: Apartamento 12 - Bloco 12

REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SPDocumento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.brTodos os registros de imóveis
do Brasil em um só lugar



Valide aqui
este documento

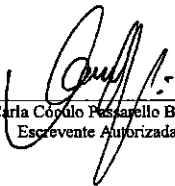
LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

CNS 12.039-4

REGISTRO DE IMÓVEIS DE
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SP

MATRÍCULA Nº	FICHA
83.297	02
	VERSO

2026, conforme os ditames do art. 37-C da Lei n.º 9.514/97 e do subitem 418.17.1 e precedentes da Seção XII do Capítulo XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo – Tomo II. O título foi elaborado sob a forma de documento eletrônico, remetido por intermédio da Plataforma RI Digital, no submódulo Intimações – SEIC, anexo ao Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis – ONR, recepcionado sob nº IN01431285C. Base de cálculo do ITBI: R\$ 191.798,19. Protocolado sob o n.º 289.539 em 07/08/2025. Selo digital: 120394331RH005989142AM26J


Carla Cópulo Pessarelli Burió
Escrevente Autorizada


Valdeir Martins
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

Dr. Marco Antonio Zanatta, Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, **CERTIFICA** que a presente cópia processada sob forma de documento eletrônico, extraída nos termos dos §§ 1º e 5º do Artigo 19 da Lei nº 6.015/73 c/c Item 356, Capito XX do provimento CG nº 58/59, Tomo II, é reprodução autêntica da matrícula e possui o mesmo valor da original arquivada neste Registro de Imóveis. **CERTIFICO** finalmente que os registros e averbações de alienações, ônus reais e de existência de ação real ou pessoal e reipersecutória sobre o imóvel, estão noticiados na matrícula, conforme previsto em lei, e tem referência até o dia útil anterior à exposição desta certidão. Nada mais. CNM 120394.2.0083297-51
Protocolos em Contraditório:



Santa Bárbara D'Oeste, 13 de julho de 2026 - 10:36

1203943C3EN005989143XY267

Certidão assinada com Certificado Digital ICP-Brasil
Artigo 17, § único da Lei nº 6.015/73

Oficial	Estado	Sefaz	Reg. Civil	Tribunal	Enc. Municipal	Min. Público	Total
44,20	12,56	8,60	2,33	3,03	2,21	2,12	75,05

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/8J45V-ZWBPA-6R8PV-FDZ3T>
REGISTRO DE IMÓVEIS
Santa Bárbara d'Oeste - SP

Dr. Ricardo Romi Zanatta
Oficial Substituto

Dr. Marco Antonio Zanatta
Oficial Delegado